

4月1日 表示登記の日新聞広告

4月1日は **不動産** 表示登記の日

表示の登記?
地目? 地積?

不動産の公示
「表題登記」の
ススメ

未登記の空家
って誰のもの?

罹災証明?

登記事項証明書?

地積測量図?

1960年表示登記制度成立
14条地図作成業務成果品納品
までのドキュメント

警鐘レポート不動産登記
あの時、登記しておけば...

GNSS測量の時代が
やってきた!

異常気象による
災害への万全の備え



未登記だと、金融機関から融資受けられない?

土地建物を取得したら
登記は必要ですか?

公益社団法人

設立 31年目突入!!

岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

岐阜市田端町1番地の12 TEL 058-248-1895

【HP】 <http://www.gifu-kousyoku.jp>

【E-mail】 kousyoku@bird.ocn.ne.jp



ますます
話題

詳しくはHPで!

岐阜公嘱

検索

クリック!!

「土地建物を取得したら登記は必要ですか？」

土地や建物といった不動産の状況と所有者や債権者を公示する制度を不動産登記制度といいます。

たとえばある建物について、それがどこにあって、どんな建物なのか？面積は？誰が持っているのか？…といった情報を、国が公の帳簿（登記簿）に記録し、またその形を図面に記録し、これを誰にでも公開する制度です。

不動産の登記は必ずやらなければいけないのでしょうか？ 登記をしない場合に何か不都合があるのでしょうか？

不動産の現況を表示する表題部の登記（建物の種類、構造、床面積など）は、不動産を取得したら1ヶ月以内に登記をしなければならないと規定されています。登記をしない場合には、10万円以下の過料に処せられることがあります。

これは、建物が確かにそこに存在していることを国が把握し、建物を新築した所有者に固定資産税、都市計画税を課するという公益的な理由から、建物を建てた者には登記をする『義務』があるのです。

不動産の権利関係を表示する権利部の登記（所有権など）は、登記するかしないかは任意です。しかし登記をしないと自分が所有者であることを、他の第三者に主張することができないこととなります。通常の不動産にかかる取引においては、登記されていないということは、所有者として確認できないことになり、取引ができないこととなります。「自分の権利を守るため」に登記はなるべく早くすることが良いでしょう。

「未登記だと、金融機関から融資を受けられない？」

金融機関から融資を受けようとする場合は、担保不動産の敷地内に建つ建物全てに担保権を設定することになります。

この担保権を設定するには、建物に建物表題登記、保存登記がされていることが前提になりますので、未登記物件が建っている場合は未登記物件の表題登記、保存登記が不動産担保ローン融資実行時の必須条件となります。ですから、未登記だと、金融機関から融資を受けられないこととなります。

「表示の登記って？ 地目？ 地積？」

土地や建物の位置、用途、面積などの言わば、「姿、かたち」を明らかにすることを目的とした登記を「表示登記」と言います。

表示登記には土地表示に関する登記と建物表示に関する登記があり、登記簿の「表題部」というところに一筆の土地または一個の建物ごとに記録されます。

表示登記に記載される事項は、土地の登記記録については「所在」「地番」「地目」「地積」「表題部所有者」等とされています。

また、建物の登記記録については「所在」「地番」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」「付属建物」「表題部所有者」等とされています。

『地目』（ちもく）とは、不動産登記法により法務局の登記官が、その土地を判別し認定した土地の用途です。

土地の主たる用途は田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園および雑種地に分けられます。

『地積』（ちせき）とは、不動産登記法上の一筆の土地の面積をいいます。

地積は、水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1（宅地及び鉱泉地以外の土地で10平方メートルを超えるものについては、1平方メートル）未満の端数は、切り捨てることとされています。

「不動産の公示『表題登記』のススメ」

表示に関する登記は、権利の対象である不動産（土地・建物）の物理的状況（所在、地番、地目、地積、床面積等）を公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものです。登記簿の表題部に初めて登記事項を記録する事を、表題登記といいます。

その建物に対して何らかの登記を行う事態（他者への所有権移転や担保権設定など）になった際には、まず建物表題登記から行わなければなりませんので、期間や手間のかかることが考えられる建物表題登記だけは行っておくことをおすすめします。

借地人が借地上に自己を所有者とする表題登記をした建物を有するときは、これにより借地権を第三者（たとえば土地売買後の新所有者）に対抗することができます。

※借地権とは他人の土地を建物利用などの目的で、地代を支払って借りることのできる権利です。

「未登記の空き家って誰のもの？」

総務省の平成 25 年住宅・土地統計調査によると全国の空き家の数は、平成 25 年 10 月 1 日の時点で 820 万戸です。岐阜県は、13 万戸！今後さらに増えていくものと考えられます。管理の行き届かない空き家の中には、街の景観を損なうものや、倒壊の危険性があるものがあります。

平成 27 年より空き家対策特別措置法が施行され、空き家の所有者はその有効活用を図ることが急務となっております。

この未登記の空き家は誰のもの？となった時・・・

未登記の空き家の場合は、法務局で所有者を調べる事が出来ません。市町村で固定資産税等の調査により納税者（所有者）を調べる事が出来ますが、調査出来る人が限られます。また、課税漏れ等がある場合は誰のものかわかりません。

建物の表題登記、所有権の保存登記が行われていれば、所有者の住所氏名を法務局で誰でも調べることが出来ます。

表題登記を行うことは、トラブル等を解決する第一歩となります。

「1960年表示登記制度成立」

昭和 35 年（1960 年）4 月 1 日、「不動産登記法」が改正され、「表示登記」（現在は「表題登記」）という概念が作られました。この日を記念して 4 月 1 日が不動産表示登記の日となりました。

昭和 35 年 3 月 31 日法律第 14 号、不動産登記法の一部を改正する等の法律

（施行期日）

第 1 条

この法律は、昭和 35 年 4 月 1 日から施行する。

（表題部の改製及び新設）

第 2 条

登記所は、第 1 条の規定による改正前の不動産登記法の規定による土地又は建物の登記用紙の表題部を同条の規定による改正後の不動産登記法の規定による登記用紙の表題部に改製し、未登記の土地又は建物で土地台帳又は家屋台帳に登録されているものについては、表題部を新設しなければならない。

「14条地図作成業務成果品納品までのドキュメント」

土地の登記簿（登記記録）には、一筆の土地ごとに所在、地番、地目、地積、所有権に関する登記及びその他の権利に関する登記が記録されていますが、その土地の実際の位置や区画などは、登記記録では分かりません。

そこで、不動産登記法第14条第1項では、法務局に国家基準点を基礎として、各土地の筆界（境界）点を測量した精度の高い地図を備え付けることとされています。

しかし、地域によっては精度の高い地図の備え付けが十分でないため、法務局により毎年計画的にこの不動産登記法第14条第1項に定められた正確な地図の作成作業が実施されています。

現在、法務局に備え付けられている地図（公図）の中には、明治の中頃に作成されたもので地図の精度も低く、その上長い年月の経過により、地図と現地の形状が一致しなかったり、土地の筆界や地積が不正確なものがあります。

そのため、土地、建物の売買などの不動産取引あるいは不動産の表示に関する登記申請等を行う際に支障をきたす場合があります。そこで法務局においては、地域を定めこれらの問題を解決するため、一筆ごとの土地の筆界を確認し、精密な測量を行い、現地と一致する精度の高い地図を作成する作業を行っています。

国家基準点に基づいた測量により作成された地図は、土地の位置、区画を特定することができるため、筆界に関する争いを未然に防ぐ効果が期待できます。また、境界標識が亡失する等して土地の境界が分からなくなった場合でも、地図に基づいて境界を復元することができるのです。

地図作成作業にかかる調査、測量の結果、地目や地積が現地と一致しない場合は、地目変更や地積更正の登記等を行います。

作成した地図は「不動産登記法第14条第1項地図」として法務局に備え付けられ、厳格な維持管理がなされます。

地図（不動産登記法第14条第1項）ができるまでの手順は以下の通りです。

1. 基準点測量（平成27年10月～平成28年2月）

- ・地図作成の基礎となる測量で、地域内及びその周辺に設置された国家基準点を基に、地域内に3級・4級基準点を設置します。
- ・土地の所有者一軒ごとに、現況測量する際に敷地内に立ち入ることをお願

いする文書を配布し、顔を覚えて頂きます。

2. 準備作業（平成 28 年 2 月～4 月）

- ・ 現地説明会を開催します。
- ・ 事前調査、現況測量を行います。この調査は現在の土地の状況を把握するために実施します。

3. 一筆地調査（平成 28 年 6 月～7 月）

- ・ 一筆ごとに土地所有者に立ち会っていただき、筆界（境界）の確認や地番・地目を調査します。
- ・ 立会の時期が大変暑い季節で、一人 10 分から 15 分の時間で本人確認と境界の確認をずっと通しで行いますので、まさに時間との戦いです。

4. 一筆地測量（平成 28 年 8 月～9 月）

- ・ 一筆地調査で確認できた筆界点の位置を測量します。
- ・ 一人 130 筆前後の土地を担当して測量しますので、体力勝負です。

5. 面積計算・地図作成（平成 28 年 10 月～11 月）

- ・ 測量終了後、一筆ごとの土地の位置、区画、面積を計算し、地図及び地積測量図を作成します。
- ・ このころから、行動主体は現場から事務所のパソコンに移動しますが、少しでも疑問があれば、現場に戻って徹底的に再調査します。

6. 縦覧・異議申立て（平成 28 年 12 月）

- ・ 縦覧会場で地図の原図を一定期間確認していただき、誤り等があれば再調査等を行います。
- ・ 縦覧までが最大の山場で、完璧を目指して、チェックを重ねます。

7. 登記（平成 29 年 1 月～3 月）

- ・ 調査、測量の結果、地目や地積が登記記録と一致しない土地については、法務局により調査結果に基づく登記を行います。また、調査結果を反映した地図及び地積測量図を備え付け、従来地図は閉鎖します。

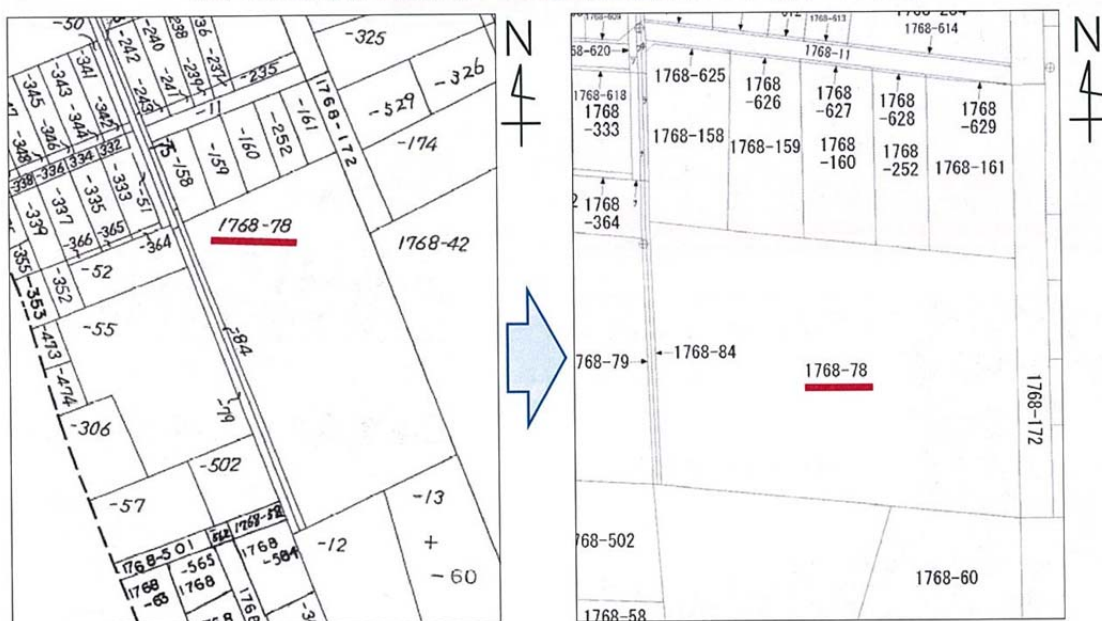
平成 27、28 年度実施の登記所備付地図作成作業（鏡島地区）は岐阜地方法務局より業務を請負い、当協会（公益社団法人岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会）が作業をおこないました。

地図作成地域である岐阜地区の当協会社員が総出で作業にあたりましたが、一社員の担当する土地が約 130 筆あり、過去実施した他地区の 1.5 倍増の作業量となりました。一筆地立会では現地調査に約 2 週間の期間を要しました。作業地域の鏡島地区は道路幅が狭い場所が多いため、車の通行の妨げにならぬよう測量器械の度々の移動や、作業車を停める駐車場所の確保に苦労しました。また、建物が密集している場所では基準点からの見通しが困難であり、補助基

準点を多く設置せざるを得ず、測量作業に時間を要しました。

今回の地図作成作業には多くの時間と人力を要すものでしたが、地元の地図の作成に地元在住の土地家屋調査士（岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会社員）が携わり結果を残すことができたと思います。

岐阜地方法務局 登記所備付地図作成業務



明治時代に作成された地図を転写した旧図
(形状や方位に相違がある)

地図作成作業でつくられた新しい地図
(正確で復元性がある)

「GNSS測量の時代がやってきた！」

「異常気象による災害への万全の備え」

GNSS測量（グローバル・ナビゲーション・サテライト・システム）は、上空を通過する人工衛星からの電波を受信して位置を特定する測量方法です。

一般的には、カーナビやスマホに使われている『GPS』が有名ですが、厳密に言えば、GPSとは、アメリカが打ち上げた人工衛星のことを指します。

今までの測量においても、『GPS測量』と呼ばれ、アメリカのGPSのみを用いた測量手法でした。現在は、GPS衛星のほかに ロシアの『GLONASS衛星』やヨーロッパ連合の『ガリレオ衛星』等の人工衛星の混合利用が認められたことから、GPSと区別し、『GNSS測量』と呼ばれるようになりました。

GNSS測量と従来のGPS測量との大きな違いは利用できる衛星の数がはるかに多い事です。このGNSS測量の普及により、今まで多大な時間を要した山間部や遠距離での測量も、人工衛星から送信される電波を利用することにより、時間短縮と高精度確保を可能にしました。

2011年の東日本大震災や2016年の熊本地震における復旧、復興測量においては、GNSS測量による位置情報の取得が成果をあげ、災害復興事業に貢献しております。

我が協会としても、異常気象による災害への万全の備えとして、GNSS（GPS）受信機を導入いたしました。公益社団法人岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会は、このGNSS測量により、大切な財産である土地の境界の復元を迅速かつ高精度に行い、公益目的事業である防災及び災害時支援事業を推進していきます。



「警鐘レポート不動産登記“あの時、登記しておけば・・・”」

登記せずに放置しておいた場合、困るのは大規模災害等の非常時です。支援を受けるにも存在を証明するのに手間がかかります。行政側も書類上存在を示していないものについて支援をする訳にはいきません。

東京電力による福島原発事故の補償についても『「賠償の対象となる資産の存在」および「ご所有の状況」の確認』と題し、下記の通りホームページ上で登記事項を補償するについての確認資料の一つとして採用しています。

記

東京電力ホールディングスのホームページより一部抜粋

宅地・建物・借地権等の賠償に係るご請求手続きの開始について

○宅地 固定資産課税情報の明細毎に、固定資産課税情報と登記情報の名義と所在の一致を確認させていただき、土地のご所有を確認させていただきます。

○建物 原則として固定資産課税情報の明細毎に、固定資産課税情報と登記情報の「名義・所在・種類・構造・床面積・築年」を確認させていただき、ご所有を確認させていただきます。

建物の登記がない場合は工事請負契約書の名義人と固定資産税の納税義務者を確認させていただきます。

上記による確認ができない場合は、建物が存在する土地の登記情報の所有者さまと建物の納税義務者さまが一致すること、およびその土地に他人名義、共有名義の建物がないことを当社にて確認させていただくことにより、建物の所有を確認させていただきます。

・なお、建物の所有の確認につきましては、その他の方法も検討中ですので、お取り扱いが確定次第、別途ご案内させていただきます。

○借地権 原則として固定資産課税情報の明細毎に、ご請求者さまに借地権のご申告をいただき、直近の地代の支払い書類（お持ちの場合は宅地の賃貸借契約書もご提出ください）に加え、その借地上にご請求者さまご所有の建築物があることを確認させていただき、借地権の存在および所有を確認させていただきます。

その他の事例

S市 Dさんの場合

30年前にFさんに頼まれて隣の甲土地の一部30坪を100万円で購入しました。土地代金を支払っただけで登記手続きをしないで放置していたところ、Fさんは昨年死亡し、その相続人がEさんにその甲土地を売却し、Eさんから私が購入したはずの甲土地の一部30坪は自分の土地だと主張されました。

Eさんには事情を説明し甲土地の一部30坪は私の土地であることを納得してもらいましたが、Eさんが協力する条件は手続きに係る費用はすべて私負担であることでした。その後、無事、甲土地の一部30坪の分筆登記と所有権移転登記が完了しました。

後日、本来であれば、甲土地の一部30坪の代金100万円を支払う段階において分筆登記、所有権移転登記を行うことを法律に詳しい友人から聞きました。

今回はEさんが物分りのいい方で手数料をDさんが負担することで30坪の土地を取得できましたが、ひとつ間違えると土地を取得できないだけでなく、面倒な訴訟の世界で争うことになったかも知れません。これこそ、あの時、登記をしておけばよかったケースになり得ると思います。

「罹災証明書」

「罹災証明書」とは、市町村が現地調査し発行する災害による被害の程度を証明する書面で、被災者支援の資金の給付や融資、税金や保険料の減免などの申請をする際に必要になるものです。

被害程度は、損害割合が50%以上の「全壊」、40%以上50%未満の「大規模半壊」、20%以上40%未満の「半壊」、20%未満の「一部損壊」の4つに区分されます。

一般的な「罹災証明書」には、被災した建物の所在、罹災者の住所氏名は記載されますが、被災（滅失）した建物の所有者の記載はないので、一般的な「罹災証明書」に加え、被災した建物の登記事項証明書など、被災した建物の所有者であることを証明する補充資料を添付する必要があります。

「登記事項証明書」

登記の証明書の総称です。

2008年に全国の登記簿の記録がコンピューター化され、その登記記録をコンピューターからプリントアウトして認証したものを登記事項証明書といいます。

「地積測量図」

地積測量図は、土地の分筆登記などの際に提出される図面で、土地の形状、地番、地積及びその求積の方法を明らかにするとともに、方位、境界標、隣接の地番等を表示して、土地を特定することを目的とする図面です。

なお、地積測量図は、すべての土地について備え付けられているものではなく、地積測量図の提出後に合筆等がされている場合には、現状に合致していないものもあります。